



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO AO LEGISLATIVO

Ofício ATL SEI nº 030211128

Ref.: Ofícios SGP-12 nº 075/2020 e 157/2020

Senhor Presidente

Reportando-me aos ofícios acima referenciados, em atenção ao Requerimento nº 04/2020, de autoria da Vereadora Soninha Francine, aprovado pela Comissão de Finanças e Orçamento, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente a respeito do processo de desapropriação do Parque da Fonte.

Na oportunidade, renovo a essa Presidência meus protestos de apreço e consideração.

IVAN TEIXEIRA DA COSTA BUDINSKI

Chefe de Gabinete

Casa Civil

Ao

Excelentíssimo Senhor

EDUARDO TUMA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Documento assinado eletronicamente por **Ivan Teixeira da Costa Budinski, Chefe de Gabinete**, em 09/07/2020, às 16:50, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **030211128** e o código
CRC **EBE79691**.

Do PA 2011-0.192.741-7 em 09/03/2020

(a).....

Assessor Administrativo II
RF 827 428-2
CGPABI

INTERESSADO: SVMA

ASSUNTO: Implantação do Parque da Fonte/DUP – Decreto de Utilidade Pública para o Parque da Fonte – Memorando nº 049/SVMA-DEPLAN-4/2011

SVMA/AJ

Sr. Procurador

Com escusas pelo tempo decorrido, em atendimento ao solicitado em fls. 573 e 574, temos a informar o que segue.

Cabe-nos ressaltar que, diante do tempo de existência do processo e de suas diversas manifestações, apresentamos as principais tratativas de 2011 até os dias de hoje a fim de construir um melhor entendimento dos fatos.

O presente trata do pedido de Decreto de Utilidade Pública que se desdobrou na tentativa de desapropriação da área denominada Parque da Fonte, no Butantã, previsto como prioritária para implantação de acordo com o Quadro 7 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, em cerca de 33.448m², conforme resumo abaixo.

1. O processo é iniciado através do Memorando nº 049/SVMA-DEPLAN-4/2011, sob assunto "DUP – Decreto de Utilidade Pública para o Parque da Fonte", em 12 de julho de 2011;
2. Em fls. 02 a 24, consta documento entregue pela "Associação Cultural da Comunidade do Morro do Querosene" com contribuições para preparação de DUP, demonstrando a relevância da área em termos ambientais e culturais;
3. Em fls. 26, consta planta de proposta de DUP, destacando o SQL 082.402.0001-1;
4. Em fls. 29, o então Secretário encaminha o processo para DESAP solicitando a publicação do DUP;
5. Em 19 de agosto de 2011, fls. 44, é assinado o DUP através do Decreto nº 52.575/2011, publicado no DOC em 20 de agosto de 2011, fls. 42;
6. O processo é encaminhado a SIURB para verificação da existência de projeto de melhoramento viário e em fls. 56 é informado que não constam tais planos, bem

como que a área é atingida por córrego devendo – à época – ser obedecida a faixa não edificável de 4m de cada lado a partir de seu eixo;

7. Em 26 de novembro de 2012 é solicitado à DEPLAN-4 a *"realização de estudo fundiário da área em questão e seus conflitantes para execução da planta expropriatória"*;
8. Entre as fls. 88 e 196 constam os estudos fundiários da área e dos lotes conflitantes;
9. Em fls. 197, consta consulta no Tribunal de Justiça de São Paulo apontando a existência de um pedido de Usucapião da área, cujo requerente é Nelson Antônio de Oliveira;
10. Em fls. 198 e 199, consta consulta do valor venal das áreas sob SQL 082.402.0116-4 e 082.402.0115-6;
11. Em fls. 200 e 201, DEPLAN-4 manifesta preocupação em relação ao pedido de usucapião e solicita deliberação superior quanto ao prosseguimento da desapropriação que, em caso positivo, deveria ser encaminhado para DESAP, o que ocorreu em 23 de setembro de 2014, conforme fls. 205;
12. Em fls. 208, o Procurador de DESAP solicita a *"elaboração de elementos técnicos para a ação, com a execução de avaliação com pesquisa de mercado"*;
13. Em fls. 209 a 251 constam os elementos técnicos, bem como pesquisa de mercado solicitados, sendo que em fls. 230 é apresentada consulta do imóvel sob SQL 082.402.0114-8 que indica como área com potencial de contaminação, o que implicaria na avaliação do imóvel. Indica ainda que tal ocorrência deverá ser tratada em laudo à parte contratado pelo órgão interessado;
14. Em fls. 253 e 254, o processo é encaminhado pelo Procurador de DESAP ressaltando a questão da contaminação exposta no laudo de avaliação, informando o valor do aporte de R\$ 14.329.354,88 e solicitando diversas providências;
15. Em fls. 267, DAF informa sobre a indisponibilidade de recursos e, em fls. 268, SVMA-CG encaminha o processo para SF para apreciação do pleito;
16. Em fls. 274, CGO informa sobre a indisponibilidade de recursos e dá as orientações acerca de Créditos Adicionais;
17. Em fls. 285 e 286, consta troca de e-mails com o então Secretário Adjunto de Governo Municipal apontando a necessidade de reavaliar o valor da área considerando as alterações do Zoneamento;

18. Em fls. 288 a 290, SVMA-AJ faz breve resumo dos últimos fatos do processo e o encaminha para DECONT a fim de que se manifestem acerca do potencial de contaminação na área;
19. Em fls. 292 e 295 consta Informação Técnica nº 355/GTAC/2015 sobre a área com breve análise histórica, apresentando imagens de foto aérea, bem como explicando as etapas do processo de estudos ambientais necessários para a constatação de eventuais contaminações;
20. Em fls. 298 é solicitado à DESAP a reavaliação da área considerando as atualizações da legislação urbanística;
21. Em fls. 299 a 335 é realizada atualização da valoração indicando novo valor de R\$ 4.815.572,24 e reiterando as questões da contaminação;
22. Em fls. 336 a 338, DESAP manifesta-se com breve resumo da atualização da valoração e informa que *"assim, nos termos do quanto já apontado às fls. 252/253, para que se dê prosseguimento às providências visando o ajuizamento da ação expropriatória tendo por objeto tal bem é necessário que esta Pasta aponte ser viável a implantação do melhoramento pretendido no local, mesmo considerando a possibilidade de contaminação de seu solo. É importante também que esta tenha efetiva ciência de que, em isto sendo possível, haverá a necessidade de se realizar, no bojo do processo judicial, procedimento próprio visando identificar, quantificar e elidir tal passivo, o que poderá gerar, em tese, atraso considerável para a implantação do melhoramento pretendido"*;
23. Em fls. 344, DECONT reitera análise do potencial de contaminação e destaca que *"diante do exposto, s.m.j., entendemos que a implantação do parque poderá ser viável desde que precedida da realização dos estudos ambientais que permitam concluir sobre a situação ambiental da área, atendendo a legislação vigente, a qual deverá estar apta para o uso pretendido como parque, de modo a ser utilizada de forma segura pelos futuros funcionários e usuários do parque"*;
24. Em fls. 346, SVMA-CG informa que apesar da contaminação, há interesse na desapropriação da área;
25. Em fls. 347 e 348, constam trocas de e-mails informando a anotações de dívidas de IPTU do SQL 082.402.0116-4;
26. Em fls. 355, o Secretário de SNJ solicita à SVMA a reserva de recursos no valor de R\$ 4.815.572,24, bem como empenho parcial no valor de R\$ 2.106.643,30, tendo em vista a anotação de dívidas de IPTU;
27. Em fls. 359, consta Despacho Autorizatório de SVMA-CG para a transferência de recursos à SNJ, publicado em 17/08/2016 no DOC;

28. Em fls. 360, consta Nota de Reserva nº 49.669 no valor de R\$ 4.815.572,34;
29. Em fls. 363 a 365, consta proposta de Ação de Desapropriação, atribuindo à causa o valor de R\$ 4.815.572,24;
30. Em fls. 367, consta aditamento da petição inicial da Ação de Desapropriação para ajuste do valor, tendo em vista a previsão no Decreto-Lei 3.365/41 que dispõe sobre a dedução de dívidas, dessa forma, o valor a ser depositado passou a ser R\$ 2.106.643,30;
31. Em fls. 371, consta Despacho Autorizatório para emissão de Nota de Empenho no valor de R\$ 2.106.643,30;
32. Em fls. 374, consta Nota de Empenho nº 83.940 e, em fls. 375, Nota de Liquidação e Pagamento nº 180.65, no valor de R\$ 2.106.643,30;
33. Em fls. 377 a 379, consta comprovante do depósito judicial;
34. Em fls. 401, consta solicitação do perito para realização de vistoria em 25/11/2016, a qual fora acompanhada por Engenheiro de DESAP, constando em fls. 406 a 411 relatório fotográfico;
35. Em fls. 412 a 429, consta Laudo de Avaliação Prévia do perito, o qual foi apresentado ao Juiz, informando sobre duas possibilidades de valor para desapropriação, o primeiro considerando a legislação vigente que indica a área como ZEPAM, fixado em R\$ 5.163.493,20 e, o segundo, considerando a legislação antiga, fixado em R\$ 26.698.830,70;
36. Em fls. 430 a 434, DESAP solicita ao Juiz que, diante dos entendimentos jurídicos, o valor a ser considerado seja de R\$ 5.163.493,20;
37. Em fls. 435 a 436, consta informação de que a Ação de Usucapião que incide sobre a área da Ação de Desapropriação foi julgada improcedente em primeira instância;
38. Em fls. 439 a 441, DESAP encaminha o processo à SVMA informando sobre o pleito do proprietário em doar o imóvel para obter a declaração de potencial construtivo passível de transferência, bem como solicitam audiência de conciliação. DESAP expõe à SVMA as duas opções diante desta situação: manter a Ação de Desapropriação ou desistir e optar pela continuidade da proposta do proprietário;
39. Em fls. 442 a 453, DEPLAN-4 emite parecer com as ponderações acerca das duas opções de continuidade do processo, não concluindo o que seria mais interessante para o Município e encaminha ao DECONT para informar a existência de multas ambientais;

40. Em fls. 455, DECONT apresenta multa no valor de R\$ 62.500,00, a qual em fls. 458, é informado por DEPLAN-4 que o processo foi arquivado, vez que o CONPRÊSP se manifestou contrário à aplicação da multa, reitera ainda a questão da contaminação que, considerando as diversas manifestações de DESAP acerca desta questão, esta deve ser endereçada, vez que o resultado da análise pode influenciar na desvalorização do imóvel;
41. Em fls. 477, consta Decisão do Juiz, fixando o valor de indenização prévia da desapropriação em R\$ 5.163.493,20, publicado em 10 de abril de 2018;
42. Em fls. 483 a 484, DESAP restitui o processo solicitando o posicionamento da SVMA quanto ao prosseguimento da Ação de Desapropriação, tendo em vista o pleito de TDC e, caso opte pela continuidade, que sejam transferidos recursos no valor de R\$ 329.357,75 para compensar a diferença dos valores de DESAP e os fixados pela Juíza;
43. Em fls. 485v, DEPLAN solicita novamente consulta a DECONT acerca da existência de multas, considerando o exposto no documento protocolado pela população em fls. 471 a 476, que aponta diversas multas aplicadas entre 2009 e 2015 totalizando o valor de R\$ 913.048,53;
44. Em fls. 486 a 507, DECONT informa sobre a existência de multas em aberto e não inscritas na dívida ativa;
45. Em fls. 508 a 518, consta relatório de vistoria da "Associação Cultural da Comunidade do Morro do Querosene", cuja finalidade foi averiguar indícios de contaminação provocada pelo descarte de entulho, realizada em conjunto com representantes da Prefeitura (Sub-BT/SVMA), do CADES-BT, dos proprietários e da Associação. Também é apresentada breve análise de suspeita de passivo ambiental concluindo que não há indícios de contaminação;
46. Em fls. 533 a 556, consta Laudo de Avaliação Definitivo elaborado pelo perito judicial, que mantém os mesmos valores do Laudo Preliminar, datado de 05 de setembro de 2018;
47. Em fls. 560 a 572, consta manifestação de DESAP sobre o Laudo de Avaliação Definitivo do perito judicial, o qual conclui, por fim, valor distinto do fixado pelo perito, totalizando R\$ 4.901.528,17;
48. Em fls. 573 e 574, SVMA-AJ encaminha o processo para manifestação de CPA, CGPABI e CLA (antigos DEPLAN, DEPAVE e DECONT) para manifestação no processo que assegurem a tomada de decisão do Poder Público Municipal;
49. Em fls. 576 a 577 e em fls. 581 a 581, novamente DECONT se manifesta acerca dos procedimentos para análise da área em relação ao potencial de contaminação e

registra que o relatório apresentado pela Associação em fls. 508 a 518, não atende às exigências legais;

50. Em fls. 583v, o processo é encaminhado a esta CGPABI.

É o resumo.

Face ao exposto, temos a considerar que:

- o pleito e interesse por parte desta SVMA em adquirir a referida área para implantação do Parque da Fonte é evidente desde 2011;
- todas as providências quanto ao processo de desapropriação foram tomadas, passando pela publicação do Decreto de Utilidade Pública nº 52.575/2011, pelas avaliações do valor da área, pelo pagamento, restando envidar esforços para sua conclusão e imissão na posse;
- foi identificado passivo ambiental que, s.m.j., é um dos fatores determinantes para uma tomada de decisão quanto ao prosseguimento da desapropriação;
- diante da proposta do proprietário em doar a área através de troca de potencial construtivo, é solicitado que SVMA se manifeste sobre como deseja prosseguir com a desapropriação iniciada em 2011;
- a área consta no Quadro 7 do PDE/2014 como prioritária para implantação de Parque;
- a área possui remanescentes do bioma Mata Atlântica onde incide fisionomias de Bosque Heterogêneo e de Campos Gerais;
- a área é tombada pelo CONPRESP através de Resolução 07/CONPRESP/2012, que possui caráter majoritariamente ambiental;
- o proprietário possui dívidas de IPTU com a PMSP, além de ter multas ainda não inscritas nesta SVMA;
- a defesa da área pela população local que em diversos momentos no processo apresentou pleitos para a proteção e recuperação da área, tendo em vista sua importância, evitou que a área sofresse maiores pressões.

Dessa forma, esta CGPABI entende que é imprescindível que sejam tomadas as providências no sentido de dar prosseguimento à Ação de Desapropriação e opinamos pelo indeferimento do processo de pedido de Transferência do Direito de Construir, vez que a municipalidade já efetuou parte do pagamento da desapropriação e que os

valores a serem ajustados são baixos, considerando a importância ambiental e cultural da área.

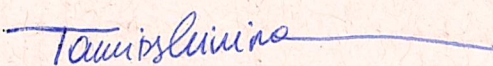
Quanto à questão do potencial de contaminação, tendo em vista que esta SVMA já possui precedentes de áreas severamente contaminadas que foram transformadas em Parque como, por exemplo, Parque Primavera e Parque Aterro Sapopemba, onde funcionaram aterros sanitários; e Parque Leopoldina, onde funcionou uma usina de compostagem, entendemos que, embora haja uma possibilidade de contaminação, não é um impeditivo para prosseguir com a proposta de implantação de um Parque. Tal viabilidade já foi informada, inclusive, pela CLA (antigo DECONT), em fls. 344, e em fls. 346, esta SVMA informou que possui interesse na área independente de seu passivo.

O impasse, ao que nos infere neste processo, seriam as custas dos estudos e possíveis intervenções para descontaminação que, s.m.j., como sugestão de solução poderiam ser objeto de obrigação das multas ambientais elencadas no processo.

A depender do valor das multas e pendências financeiras do proprietário, a diferença de R\$ 329.357,75 a ser compensada, também poderia ser descontada e quitar os débitos da desapropriação.

Por fim, entendemos que prosseguir com os procedimentos da imissão na posse, neste momento, é determinante para lograr êxito na desapropriação da área, considerando todos os seus atributos ambientais e culturais já extensivamente exposto ao longo do processo.

Sendo o que tínhamos a informar, restituo o presente para prosseguimento.


Arqª TAMIRES CARLA DE OLIVEIRA
Coordenadora
SVMA/CGPABI



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE

Coordenação de Gestão de Parques e Biodiversidade Municipal

Rua do Paraíso, nº 387, - Bairro Paraíso - São Paulo/SP - CEP 04103-000

Telefone:

Encaminhamento SVMA/CGPABI Nº 027419728

São Paulo, 25 de março de 2020

SVMA/AJ

Sr. Procurador

Segue em 027419665, última manifestação desta CGPABI no processo 2011-0.192.741-7, onde constam as informações solicitadas pela Vereadora Soninha Francine em 027103428.

Arq.Urb. Tamires Carla de Oliveira

Coordenação de Gestão de Parques e Biodiversidade Municipal



Documento assinado eletronicamente por **Tamires Carla de Oliveira, Coordenador(a) Geral**, em 25/03/2020, às 11:32, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **027419728** e o código CRC **B29B55E0**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE

Assessoria Jurídica

Rua do Paraíso, nº 387, - Bairro Paraíso - São Paulo/SP - CEP 04103-000

Telefone:

Encaminhamento SVMA/AJ Nº 027531038

Casa Civil/ATL

Senhora Assessora,

Cumprimentando-a cordialmente, em atendimento ao solicitado por V.S.^a, em (SEI 027103491) retornamos o presente com as informações prestadas pela **Coordenação de Gestão de Parques e Biodiversidade Municipal** e suas divisões em (SEI 027419728).

Atenciosamente,

Oscar Zirolto de Souza

Procurador Chefe da Assessoria Jurídica

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE



Documento assinado eletronicamente por **Oscar Zirolto de Souza, Procurador Chefe**, em 24/06/2020, às 19:44, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **027531038** e o código CRC **6E28AD02**.